

令和5年度 第1回さいたま市マンション管理基礎セミナー

講師 まるやま ゆきのり 丸山 順功 (マンション管理士・1級建築施工管理技士)
一般社団法人埼玉県マンション管理士会会員

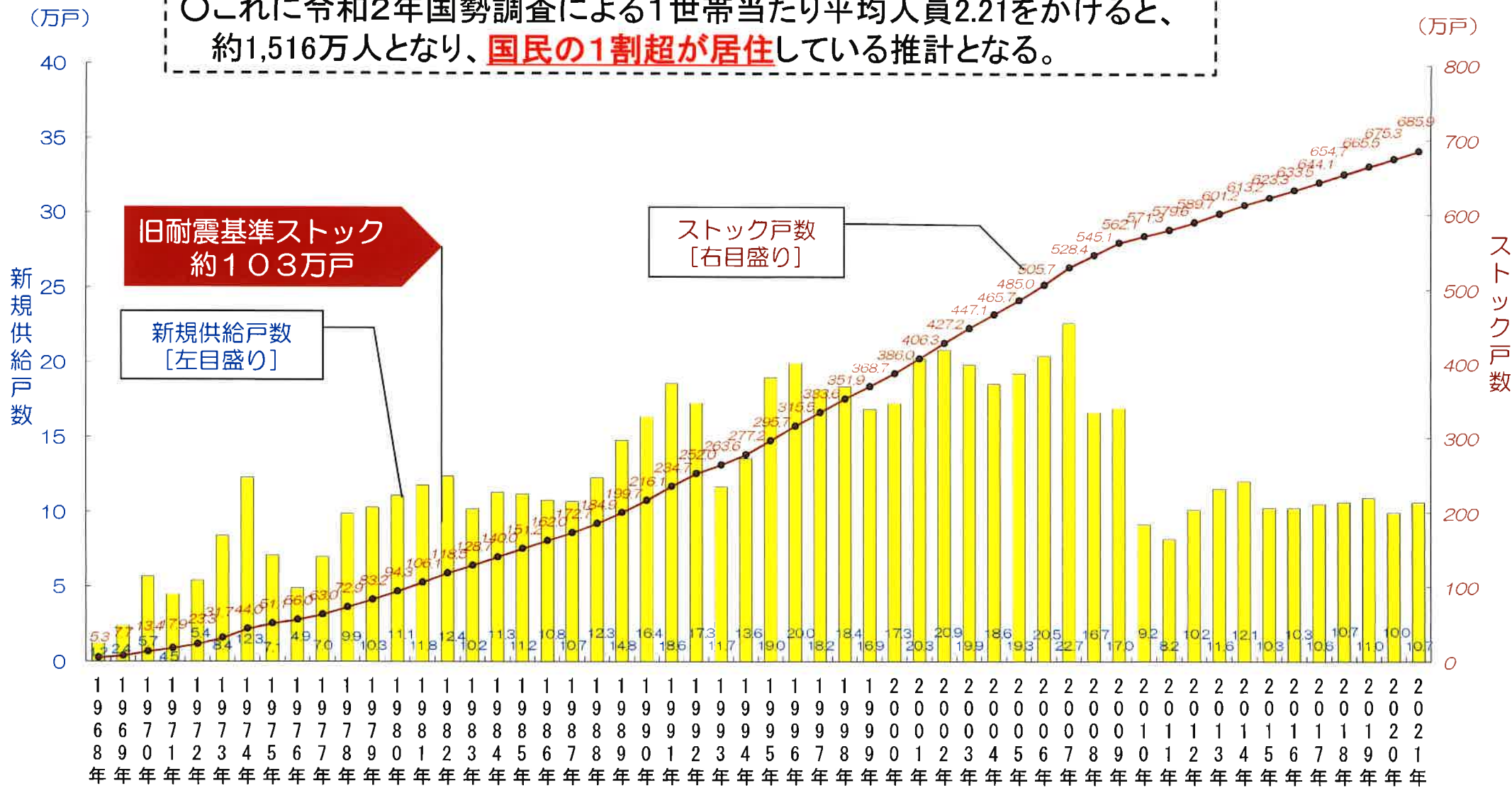
期 日 令和5年8月26日 土曜日

テーマ 「事例から学ぶ円滑な大規模修繕工事に向けた長期修繕計画の作成・見直しについて」

- 次 第
1. 分譲マンションの実態と昨今の行政施策
 2. 長期修繕計画のしくみと作成手順
 3. 大規模修繕工事着手への手順

分譲マンションストック戸数

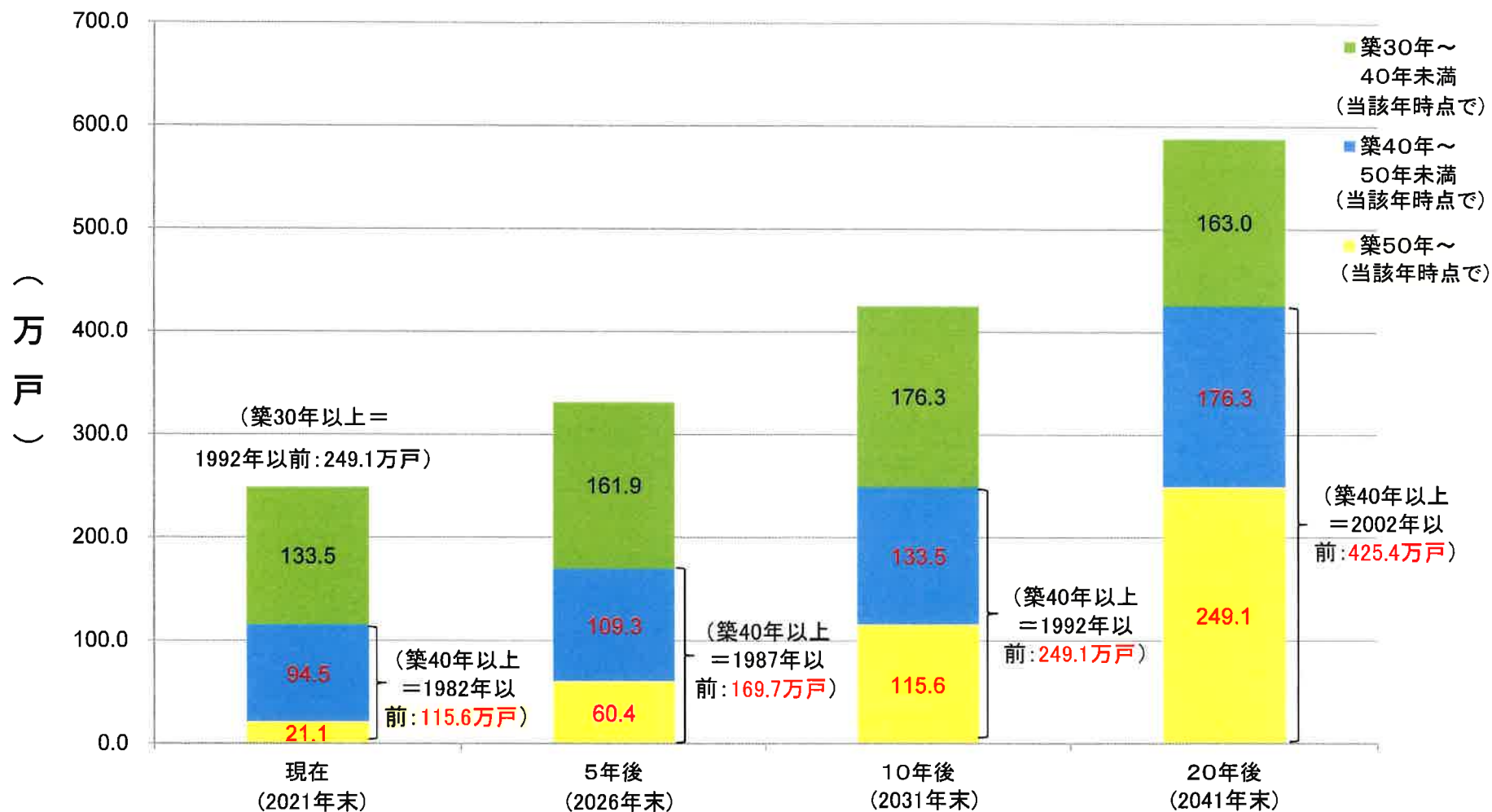
○現在のマンションストック総数は約**685.9万戸**（2021年末時点）。
 ○これに令和2年国勢調査による1世帯あたり平均人員2.21をかけると、約1,516万人となり、**国民の1割超が居住**している推計となる。



- ※ 1. 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計した。
 2. ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計した。
 3. ここでいうマンションとは、中高層（3階建て以上）・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄骨造の住宅をいう。
 4. 1968年以前の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。

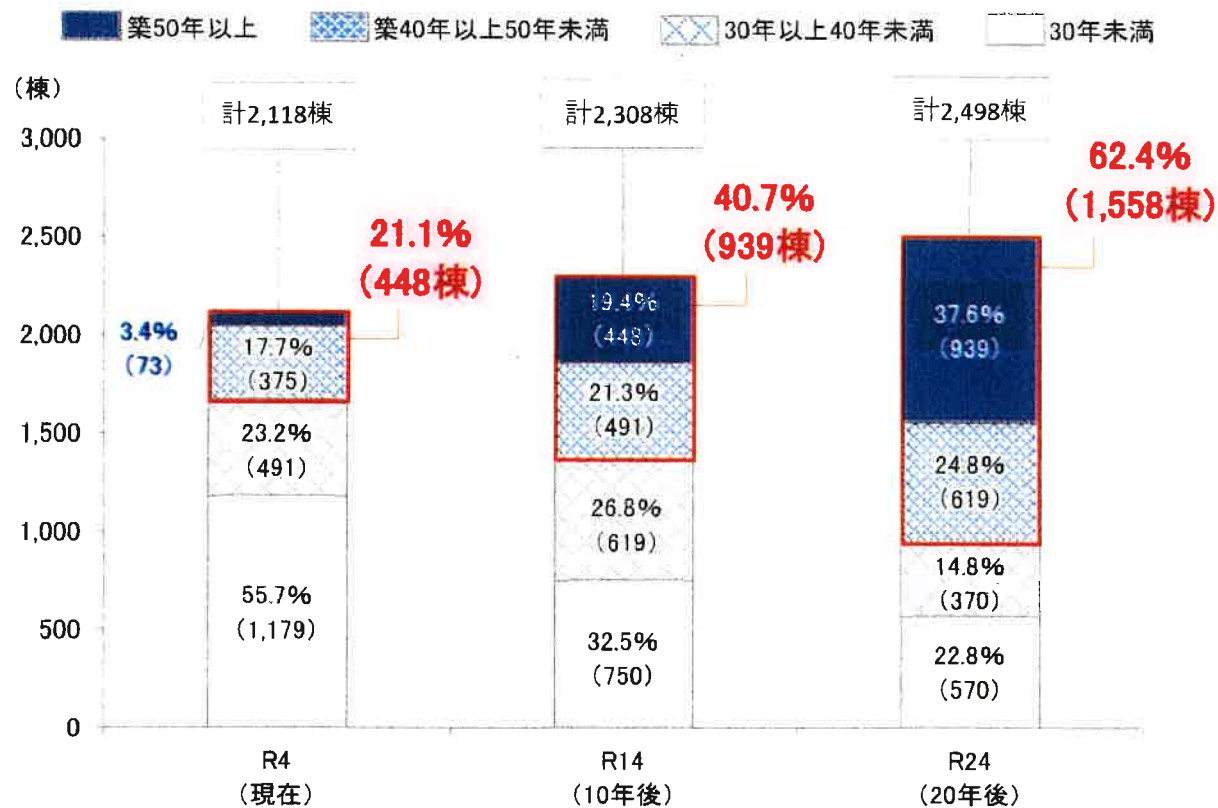
築後30、40、50年以上の分譲マンション戸数

○築40年以上のマンションは現在115.6万戸(マンションストック総数の約17%)。
 ○10年後には約2.2倍の249.1万戸、20年後には約3.7倍の425.4万戸となる見込み。



※現在の築50年以上の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している築50年以上の公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。
 ※5年後、10年後、20年後に築30、40、50年以上となる分譲マンションの戸数は、建築着工統計等を基に推計した2021年末時点の分譲マンションストック戸数及び国土交通省が把握している除却戸数を基に推計したもの。

さいたま市の築 40 年以上のマンションの数の推計

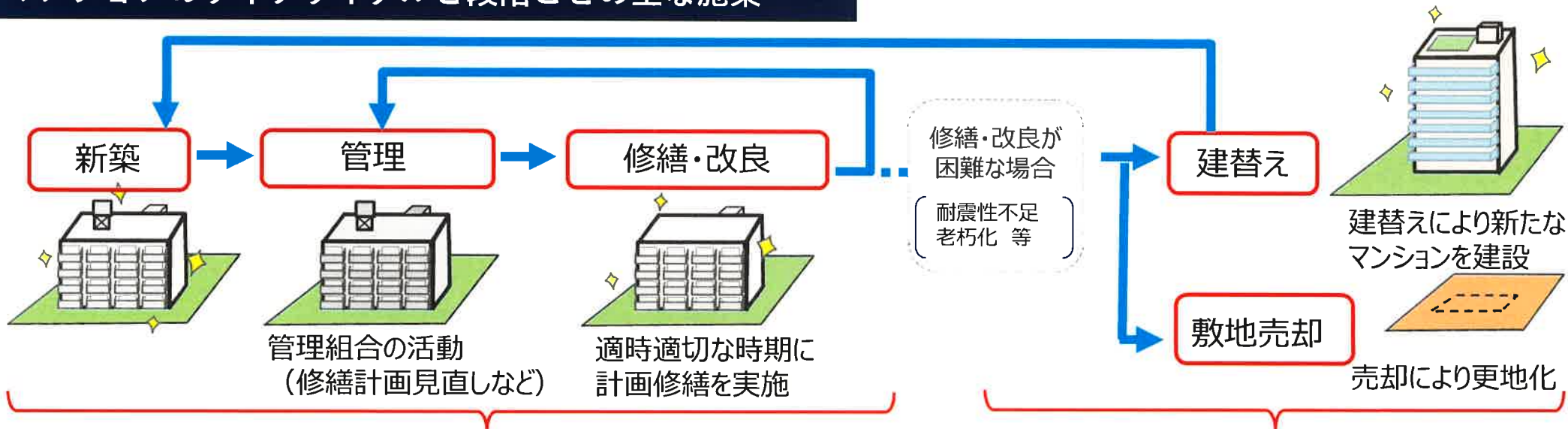


資料：さいたま市マンションデータ（令和4年1月1日現在）
 ※平成29年度～令和3年度のマンション供給棟数より算出した年間平均棟数（19棟）が今後も供給されることを想定した推計

マンション政策の方向性

- 適正な管理・修繕の推進を通じ、マンションを長く使う（ストックの長寿命化を図る）。
- 修繕等では機能の回復が困難なマンションは、建替え等による再生の円滑化を推進する。

マンションのライフサイクルと段階ごとの主な施策



管理・修繕の適正化の推進

<R2年法改正事項・R4年4月施行>

- 地方公共団体による**管理計画認定制度**
⇒ 個々のマンションを対象とした認定制度を通じた管理水準の維持向上
- 地方公共団体による**勧告制度**
⇒ 管理不全マンションの管理水準引上げ

- 長期修繕計画ガイドライン
- 修繕積立金ガイドライン改訂
⇒ **適正な修繕工事等の実施**に向けた環境を整備

※ ガイドラインの内容を管理計画の認定基準に連動

再生の円滑化の推進

<R2年法改正事項・R4年4月全面施行>

- マンション敷地売却制度や容積率緩和制度の対象を**耐震性不足マンション以外にも拡充**
⇒ 老朽化マンション※の建替え等を円滑化

※新たに建替え等を円滑化するマンション
・火災安全性不足 ・外壁等剥落危険性
・配管設備腐食等 ・バリアフリー不適合

- 団地における**敷地分割制度の創設**
⇒ 団地における建替え等を円滑化

マンションの管理の適正化の推進に関する法律及び マンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律

背景・必要性

- ◆ 築40年以上のマンションは2021年末現在の116万戸から10年後には約2.2倍の249万戸、20年後には約3.7倍の425万戸となるなど、今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増する見込み
- ◆ 老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が喫緊の課題

法律の概要

【令和2年6月16日成立、6月24日公布】

マンション管理適正化法の改正

マンション管理の適正化の推進

国による基本方針の策定【令和3年9月28日公布、令和4年4月1日施行】

国土交通大臣は、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を策定

地方公共団体によるマンション管理適正化の推進【令和4年4月1日施行】

地方公共団体※による以下の措置を講じる ※事務主体は市・区（市・区以外は都道府県）

- マンション管理適正化推進計画制度 …基本方針に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める計画を作成（任意）
- 管理計画認定制度 …マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体は適切な管理計画を有するマンションを認定
- 管理適正化のための指導・助言等 …管理の適正化のために、必要に応じて、管理組合に対して指導・助言等

マンション建替円滑化法の改正

マンションの再生の円滑化の推進

除却の必要性に係る認定対象の拡充【令和3年12月20日施行】

除却の必要性に係る認定対象に、現行の耐震性不足のものに加え、以下を追加

① 外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンション等

- ・4/5以上の同意によりマンション敷地売却を可能に
- ・建替時の容積率特例

② バリアフリー性能が確保されていないマンション等

- ・建替時の容積率特例

団地における敷地分割制度の創設【令和4年4月1日施行】

上記①等の要除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地において、敷地共有者の4/5以上の同意によりマンション敷地の分割を可能とする制度を創設



（建物の傷みが著しく外壁の剥落等が生じた事例）



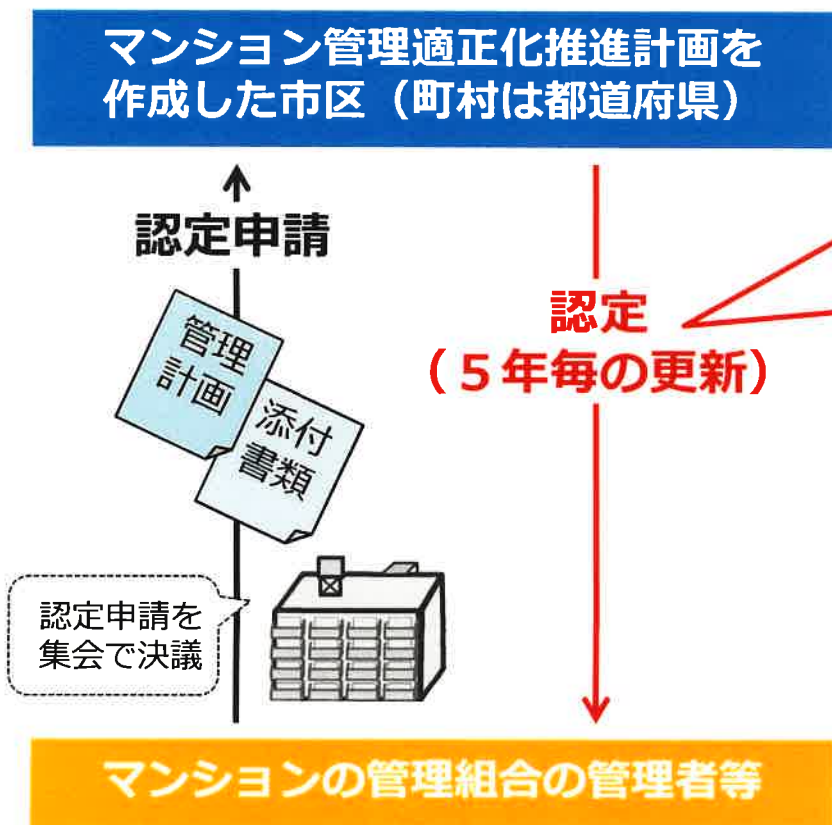
要除却認定マンション

敷地分割により要除却認定マンションの売却・建替えを円滑化

マンションの管理計画認定制度の概要

- 推進計画を定めた地方公共団体は、一定の基準を満たすマンションの管理計画の認定が可能。
- 管理計画認定を取得したマンションの取得等にあたって、住宅金融支援機構融資のフラット35（R4.4～）及びマンション共用部分リフォーム融資（R4.10～）の金利の引下げ措置を講じる。
※フラット35は当初5年間について年0.25%の引き下げ、共用部分リフォーム融資は全期間について年0.2%の引き下げ。
- 管理計画認定を取得したマンションの管理組合の場合、マンションすまい・る債※の利率を上乗せする。
※マンション管理組合が行う修繕積立金の計画的な積立てや、保管・運用をサポートするため、住宅金融支援機構が発行している債券。令和5年度募集分より上乗せ。
- 令和4年6月16日付けで初の認定が行われた（認定を行った自治体：板橋区）。

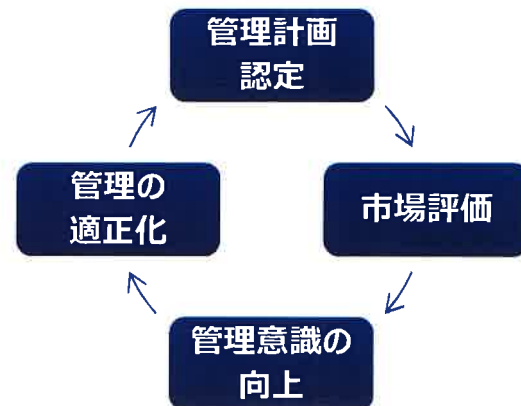
<管理計画認定の流れ（イメージ）>



【認定基準（主なもの）】

- (1) 修繕その他管理の方法
 - ・長期修繕計画の計画期間が一定期間以上あること 等
- (2) 修繕その他の管理に係る資金計画
 - ・長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定されていること 等
- (3) 管理組合の運営状況
 - ・総会を定期的開催していること 等
- (4) 管理適正化指針・市区独自の管理適正化指針に照らして適切なものであること

<管理計画認定による好循環>

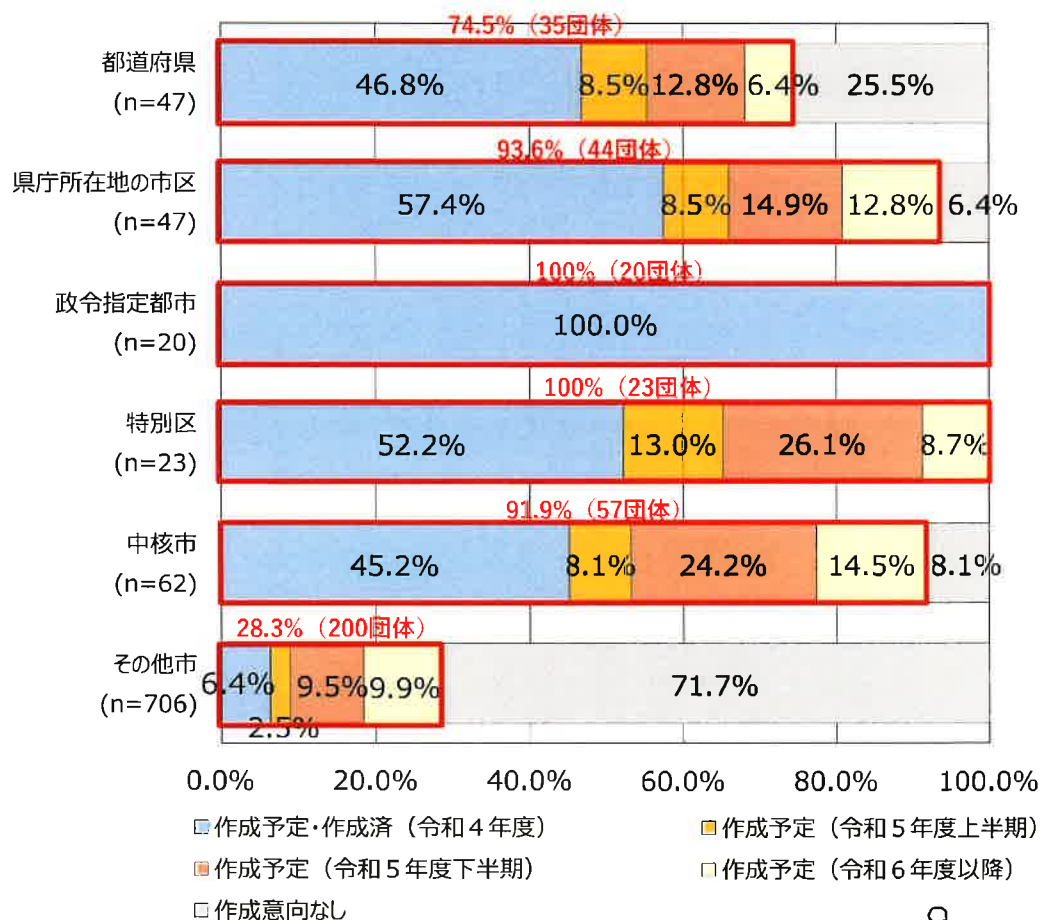


- ・ 認定制度を通じて、マンションの管理適正化が推進。
- ・ マンションの売却・購入予定者だけでなく、区分所有者や居住者にとってもメリットが期待。

マンション管理適正化推進計画の作成動向(2022年12月31日時点)

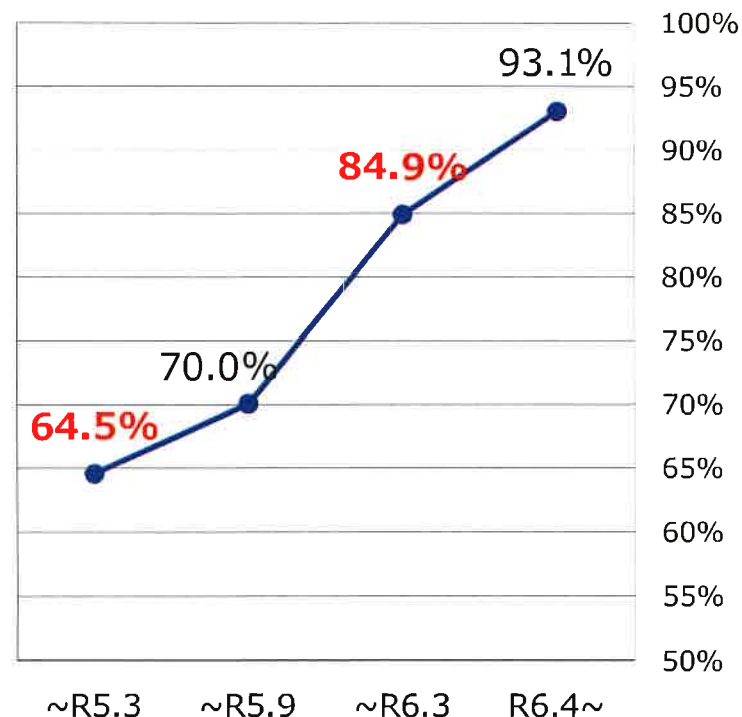
- **政令指定都市及び特別区**では、**すべての市区**において推進計画の作成意向があり、**県庁所在地の市区及び中核市**では、**9割超の市区**において作成意向あり。この結果、**令和4年度末時点では6割超、令和5年度末時点では8割超**のマンションが認定制度の対象となる見込み。
- 推進計画作成済みの地方公共団体は、128団体。※2022年度中に作成予定の地方公共団体を含む。

マンション管理適正化推進計画の作成動向



総マンションストックにおける推進計画作成済の地方公共団体のマンションストック率(見込み)

$$\left(= \frac{\text{計画作成済の地方公共団体に存するマンション戸数}}{\text{我が国全体のマンション戸数}} \right)$$



国土交通省調査 (令和4年12月31日時点)

マンション管理計画制度の認定基準

管理計画認定の基準

○管理組合の運営

- ・管理者等及び監事が定められている
- ・集会（総会）が定期的開催されている（年1回以上開催が行われていること）

○管理規約

- ・管理規約が作成されている
- ・管理規約にて下記について定めている
 - ・緊急時等における専有部分の立入り
 - ・修繕等の履歴情報の保管
 - ・管理組合の財務・管理に関する情報の提供

○管理組合の経理

- ・管理費と修繕積立金の区分経理がされている
- ・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない
- ・修繕積立金の滞納に適切に対処されている（修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であること）

○長期修繕計画の作成及び見直し等

- ・長期修繕計画（標準様式準拠）の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金が集会（総会）で決議されている
 - ・長期修繕計画が7年以内に作成又は見直しがされている
 - ・長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている
 - ・長期修繕計画において将来の一時金の徴収を予定していない
 - ・長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でない
 - ・計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっている
- ※下線部：長期修繕計画ガイドライン等、マンションの修繕積立金に関するガイドラインと紐づけている内容

○その他

- ・組合員名簿、居住者名簿が適切に備えられている（1年に1回以上は内容の確認を行っていること）
- ・都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものである

長期修繕計画標準様式・長期修繕計画作成ガイドライン

■長期修繕計画標準様式・長期修繕計画作成ガイドラインの概要（平成20年6月策定、令和3年9月改訂）

- 長期修繕計画の作成または見直しにあたっての指針を示すもの（主に管理組合向け）
- 長期修繕計画に必要な要素（※1）を示したうえで、修繕工事項目（※2）等について様式を設けることで、適切な大規模修繕工事が行われる長期修繕計画の策定を促すもの。

※1 ①建物・設備の概要、②調査診断の概要、③長期修繕計画の内容（計画期間、修繕項目・周期・工事費、収支計画等） ④修繕積立金の額など

※2 修繕工事項目として、屋根防水、床防水、外壁塗装等、給排水設備、立体駐車場設備など19項目を列挙

■主な見直しの内容

- 望ましい長期修繕の計画期間として、旧ガイドラインでは25年以上としていた既存マンションの長期修繕計画期間を、新築マンションと同様、大規模修繕工事2回を含む30年以上とする。
- 大規模修繕工事の修繕周期の目安について、工事事例等を踏まえ一定の幅を持たせた記載とする。
※ 現行のガイドラインの参考例：外壁の塗装塗替え：12年 → 12～15年、空調・換気設備の取換：15年 → 13～17年など
- 社会的な要請を踏まえて、修繕工事を行うにあたっての有効性などを追記。
 - マンションの省エネ性能を向上させる改修工事（壁や屋上の外断熱改修工事や窓の断熱改修工事等）の有効性。
 - エレベーターの点検にあたり、国土交通省がH28年2月に策定した「昇降機の適切な維持管理に関する指針」に沿って定期的に点検を行うことの重要性。

長期修繕計画の計画期間

○ガイドラインからの抜粋「第1節 長期修繕計画の作成の方法」より

（現行）

計画期間は、新築マンションの場合は、30年以上とし、既存マンションの場合は、25年以上とします。

※大規模修繕工事が2回含まれる期間以上とする旨は同コメントに記載



（改訂後）

計画期間は、30年以上で、かつ大規模修繕工事が2回含まれる期間以上とします。

※上記見直しの内容はマンション管理計画認定制度の認定基準に用いられる予定です。

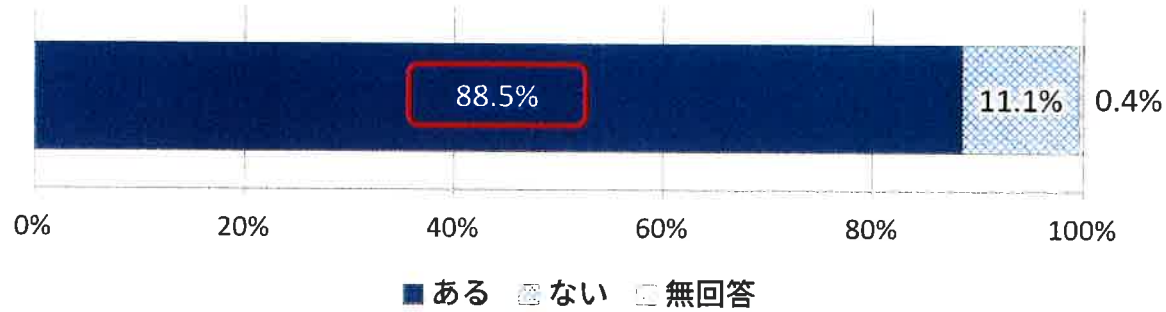
修繕周期の記載の例

（様式第3-2号） 推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容

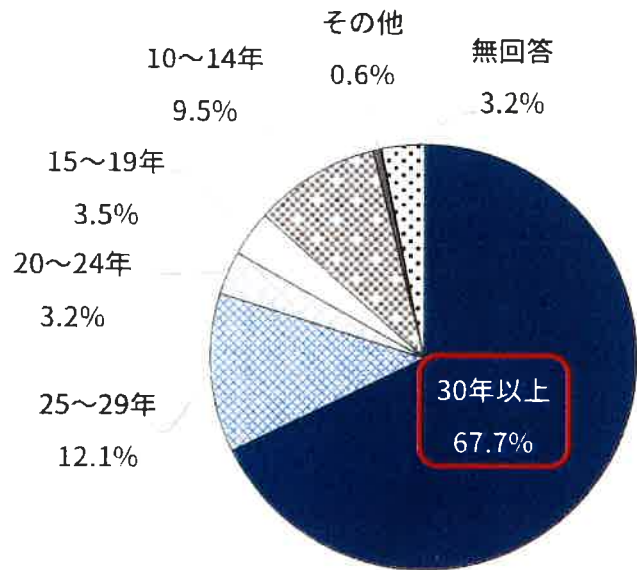
推定修繕工事項目	対象部位等	工事区分 (参考)	修繕周期 (参考)	想定している修繕方法等 (参考)
I 仮設				
1 仮設工事				
①共通仮設		仮設	12～15年	仮設事務所、資材置き場等
②直接仮設		仮設	12～15年	枠組足場、養生シート等
II 建物				
4 外壁塗装等				
①躯体コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等 (コンクリート、モルタル部分)	補修	12～15年	ひび割れ・欠損・爆裂補修

さいたま市の長期修繕計画に関する状況

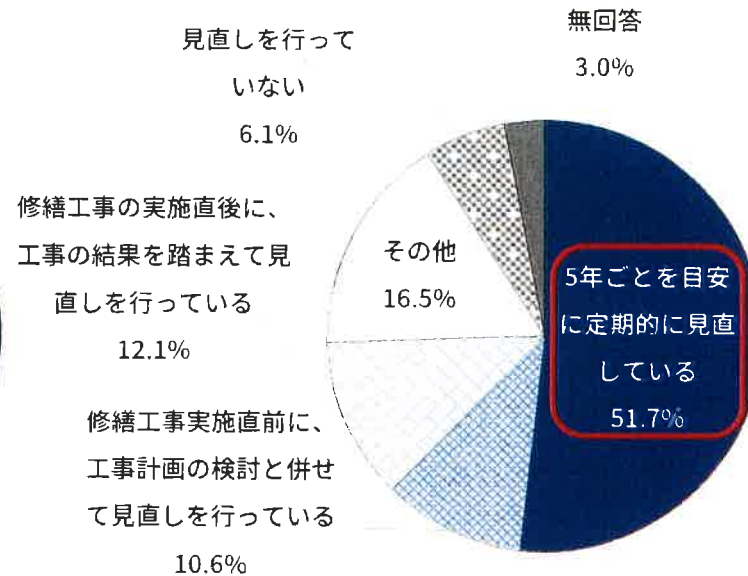
長期修繕計画の有無



長期修繕計画の計画期間



長期修繕計画の見直し時期



マンションの修繕積立金に関するガイドライン

■マンションの修繕積立金に関するガイドラインの概要（平成23年4月策定、令和3年9月改訂）

- 修繕積立金額の目安を㎡単価で示すとともに、積立方法（均等積立方式と段階増額積立方式）について解説することで、適切な修繕積立金額の設定や理解を促すもの（主に新築マンションの購入予定者向け）
- 事例に基づいて修繕積立金の額の目安を示すとともに、修繕積立金の積立方法について解説を行っているもの。

■主な見直しの内容

- ① 適切な長期修繕計画に基づく修繕積立金の事例を踏まえ、目安とする修繕積立金の㎡単価を更新
- ② ガイドラインのターゲットとして、既存マンションも対象に追加し、修繕積立金額の目安に係る計算式を見直し。
 ※計算式の変更点：既存マンションにおける長期修繕計画の見直し等に用いられることを想定し、すでに積み立てられた修繕積立金の残高をもとに修繕積立金の目安額を算出する計算式に変更

専有面積当たりの修繕積立金額の目安

●計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安（機械式駐車場を除く）			
地上階/建築延床面積		月額専有面積当たりの修繕積立金額	
		事例の3分の2が包含される幅	平均値
【20階未満】	5,000㎡未満	235円～430円/㎡・月	335円/㎡・月
	5,000㎡以上～10,000㎡未満	170円～320円/㎡・月	252円/㎡・月
	10,000㎡以上～20,000㎡未満	200円～330円/㎡・月	271円/㎡・月
	20,000㎡以上	190円～325円/㎡・月	255円/㎡・月
【20階以上】		240円～410円/㎡・月	338円/㎡・月

※上記見直しの内容はマンション管理計画認定制度の認定基準に用いられる予定です。

修繕積立金額の目安との比較方法

（改定前）

$$\text{購入予定のマンションの修繕積立金額の目安 (円/月) [Y]} = \text{専有床面積当たりの修繕積立金額の目安 (円/㎡・月) [A]} \times \text{購入予定のマンションの専有床面積 (㎡) [X]}$$

※現行のガイドラインで示す修繕積立金額の目安[A]に、購入予定のマンションの専有床面積[X]を乗じて得られた額[Y]を、分譲事業者から提示された修繕積立金額と比較して水準の適切さを判断

（改訂後）

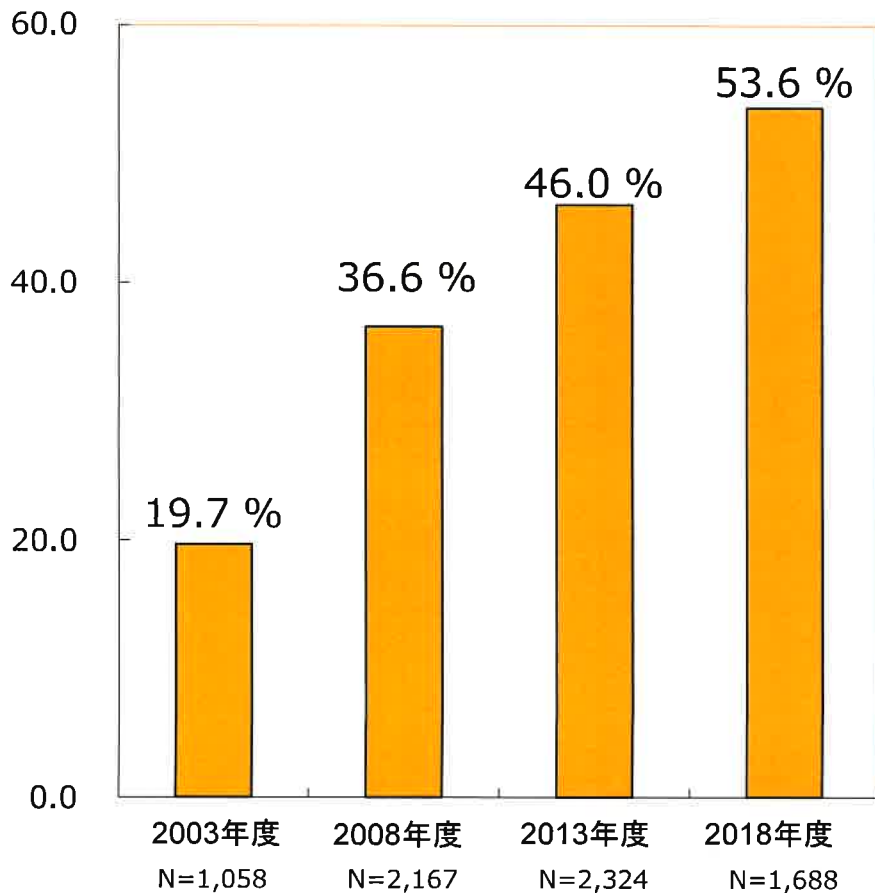
$$\text{計画期間全体における修繕積立金の平均額 (円/㎡・月) [Z]} = \frac{\text{計画期間当初における修繕積立金の残高 (円) [A]} + \text{計画期間全体で集める修繕積立金の総額 (円) [B]}}{\text{マンションの総専有床面積 (㎡) [X]} \times \text{長期修繕計画の計画期間 (ヶ月) [Y]}}$$

※長期修繕計画書に記載されている修繕積立金の残高[A]に計画期間全体で集める修繕積立金の総額[B]を加算して、月額の㎡単価で除して得られた金額[Z]を、左記の改訂版ガイドラインで示す修繕積立金額の目安と比較して水準の適切さを判断

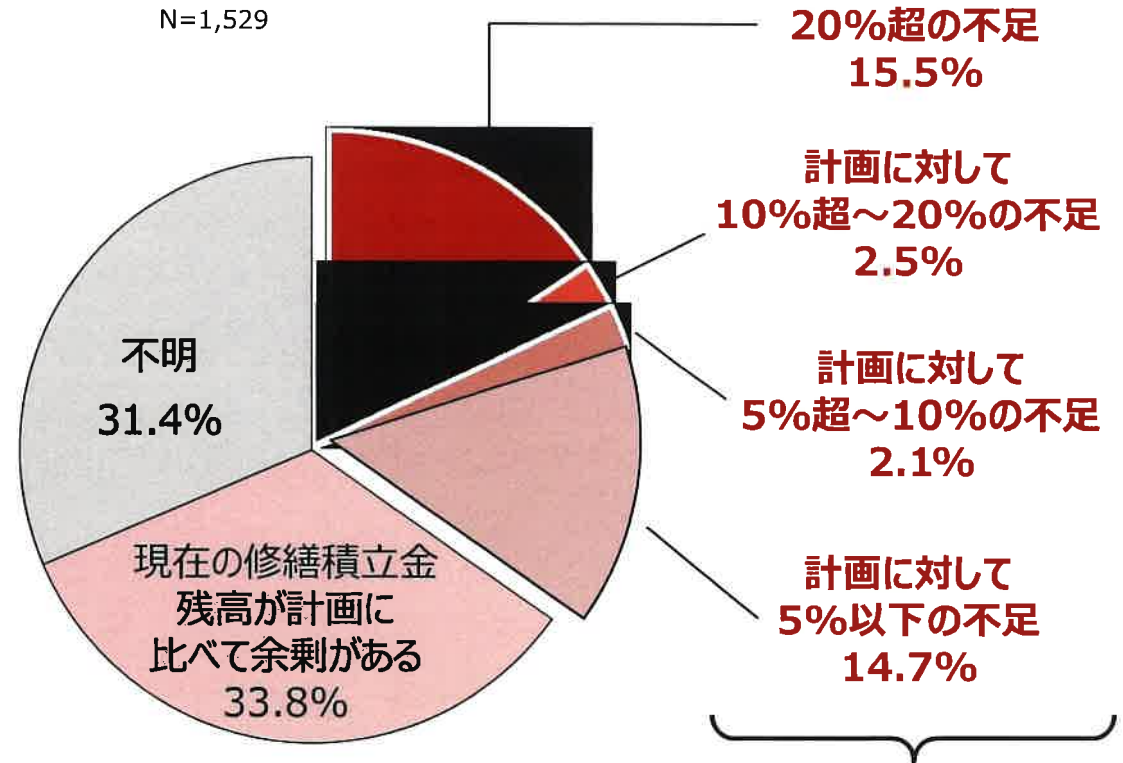
適切な長期修繕計画・修繕積立金の不足

- 計画期間25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金の額を設定しているマンションの割合は増加しているものの、2018年度においても約54%にとどまっている。
- 積立額が計画に比べて不足しているマンションは約35%。

■ 計画期間25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金の額を設定している管理組合の割合



■ 修繕積立金の積立状況



積立額が計画に比べて不足しているマンション：34.8%

高経年マンションにおける修繕不足の懸念

○ 築40年以上の高経年マンションでは、共用部分である外壁等の剥落、鉄筋の露出・腐食、給排水管の老朽化といった生命・身体・財産に影響する問題を抱えるものが多い。

